

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv.III.37.080/2013/14.szám

A Kúria a dr.Sarkadi Zsolt ügyvéd által képviselt P.Gy. I.r. és D.LnéII.r. felpereseknek a dr.Almási Győző főosztályvezető jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) jogutód alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr.Fábry Ágnes ügyvéd által képviselt beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 21. napján kelt 10.K.34.512/2011/13. számú jogerős ítélete ellen az I.r felperes által 19. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 10.K.34.512/2011/13. számú ítéletét, továbbá az alperesi jogelőd 08-616/2006. számú határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az elsőfokú közigazgatási hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek fejenként 50.000-50.000 (ötvenezer-ötvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati perköltséget.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A Budapest, VIII.kerület Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Építésigazgatási Osztálya, mint elsőfokú építésügyi hatóság a 2005. december 16. napján kelt 08-47/37/2005. számú határozatával az alperesi beavatkozó építtető 2004. december 3. napján benyújtott kérelmére a tulajdonában álló Budapest, VIII.

kerület számú ingatlanon 26 db lakás és 1 db iroda elhelyezése (P/pinceszinten mélygarázs/ + földszint + (utca felé) négy emelet részlegű Ttr. (belső udvar felé) öt emelet részleg. Ttr. kialakítású) épület építésére építési engedélyt adott. Az építési engedélyben foglaltak a szakhatósági kikötéseket is tartalmazták. A határozat ellen az I.r. felperes, mint a szomszédos számú ingatlan tulajdonosa fellebbezéssel élt, amelynek elbírálása folytán az alperes jogelődje a 2006. április 18. napján kelt 08-616/2006. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

Az alperes határozatát az I.r. felperes és a vele társtulajdonos II.r. felperes is keresettel támadta meg, amelynek elbírálása során az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le, beszerezte a perben igazságügyi szakértő szakvéleményét, a 2010. szeptember 17. napján kelt 1.K.31.396/2010/5. számú ítéletével az alperesi jogelőd határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.

A jogerős ítélet ellen az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelemmel élt, a Legfelsőbb Bíróság a 2011. október 3. napján kelt Kfv.VI.38.161/2010/8. számú végzésével a Fővárosi Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során a felperesek keresetüket fenntartották. A törvényszék a Legfelsőbb Bíróság iránymutatásának megfelelően a felpereseket a Pp. 3. § /3/ bekezdés és 164. § /1/ bekezdésében irtaknak megfelelően tájékoztatta a bizonyítási teherről és az általuk bizonyítást igénylő kérdésekről. Ezt követően a törvényszék a további tényállás-tisztázás keretében elrendelte a szakértői vélemény kiegészítéseként annak a kérdésnek a megválaszolását, hogy a által 2004. októberében készített részletes geotechnikai szakvélemény elnevezésű dokumentum talajmechanikai szakvéleménynek minősül-e.

igazságügyi szakértő a szakértői vélemény 1. számú kiegészítését előterjesztette, melyben úgy foglalt állást, hogy a szakmai szabályoknak megfelelően talajmechanikai szakvélemény nem készült, a talajmechanikus a számú alatti épület pincéjébe nem tudott bejutni.

Az alperes a szakvélemény kiegészítését nem fogadta el, érvelése szerint a szakértő szakmai álláspontja téves, mivel a geotechnikai szakvélemény tárgyánál fogva egy magasabb szintű szakvélemény, melynek részét képezi a talajmechanika. Az alperes tájékoztatta a törvényszéket, hogy az interneten megtalálta a szakértő által a szakvéleménybe is figyelembe vett, a Magyar Mérnöki Kar Geotechnikai Tagozata által 2000. évben kiadott irányelvében

foglaltakat, ezen túl a Nemzeti Szakképzési és Felnőtt Képzési Intézet által kiadott irányelveket is. Azt hangsúlyozta, hogy a geotechnika tágabb tárgykörű tudomány, amely magában foglalja a talajmechanikát is. A geotechnikai szakvélemény részletes megoldási javaslatot tartalmazott annak érdekében, hogy az állékonyságot miként óvják meg és továbbra sem lehet semmilyen felperesi érdeksérelmet igazoltnak tekinteni.

A törvényszék a felperes keresetét alaptalannak értékelte és elutasította azt. Ítéletének indokolásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 36. §-ában, 31. § /1/ és /2/ bekezdésében, 34. § /4/ bekezdésében foglaltakra hivatkozással kifejtette, hogy a felperesek az ingatlanuk állag- és állékonyságvédelme kapcsán kifogásolhatták a másodfokú építési engedélyt. Rámutatott a törvényszék, hogy az építés engedélyezése során az elsőfokú hatóság az engedélynek kiterjedt feltételeit fogalmazta meg, ezen szomszédos ingatlan statikai és állag-, állapotvédelme érdekében. Előírta, hogy a tartószerkezet kivitelezési munkálatai csak statikus tervező irányítása mellett végezhető, az építéssel érintett szomszédos szám alatti ingatlanok kéménymagasságát FŐKÉTÜSZ által jóváhagyott tervek alapján folyamatosan úgy kell végezni, hogy a kémény légörvénybe nem kerülhet. Az üzembe helyezést a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóság elkészültét követően 30 napon belül FŐKÉTÜSZ szakvéleménnyel kell igazolni. Meghatározta azt is, hogy a kivitelezés megkezdése előtt az építtető a szomszédos épületek állagvédelmét az építési munkálatok kapcsán köteles biztosítani, az építés megkezdése előtt 15 nappal az építéssel érintett szomszédos épületekről és építményekről állagfelmérést kell készíteni, fotódokumentációval, jegyzőkönyvvel, melyek minden esetben az érintett lakó, tulajdonos vagy kezelő képviselője hitelesít. Az építkezés kapcsán köteles a szomszédos épületek folyamatos süllyedésmérését, földemeinek és főfalainak megfigyelését, felelős szakértővel elvégeztetni. Mindezek a kikötések a törvényszék álláspontja szerint a szakhatósági állásfoglalásokkal együttesen az építés engedélyezésének szakaszában elegendő garanciát nyújtanak a szomszédos ingatlanok és építmények statikai és állagvédelmére, tekintettel arra is, hogy az építési engedélyezést követő kivitelezési fázis ellenőrzése csak utóbb, a kivitelezés megkezdését követő kivitelezési építésfelügyeleti stádiumban ellenőrizhető és kérhető számon. A felpereseknek a benapozással kapcsolatos kifogása kapcsán leszögezte, hogy a terv az építési övezetre kötelezően előírt beépítési paramétereket kielégíti, a benapozás a felperesek vonatkozásában nem sérül. A szomszédjogi sérelmekre alapított tulajdonosi érdek csak kivételesen és jogszabályi rendelkezés alapján korlátozhatja az ingatlan szabályszerű beépíthetőségét. Az építésügyi hatóság engedélye a polgári jogi igényt nem dönti el.

Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet (a továbbiakban: R.1.) 19. § /2/ bekezdésére, 17. §-ára, valamint az építészetiműszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet (a továbbiakban: R.2.) 5. § 13. pontjára hivatkozással kifejtette a törvényszék, hogy az építési engedélyes tervdokumentáció mellékleteként a beavatkozó benyújtotta a által készített részletes geotechnikai szakvélemény megnevezéssel ellátott dokumentációt, amely 2004. október 15. napján készült geológus, geotechnikai tervező ellenjegyzésével. A szakvéleményben foglaltak részletes ismertetését követően a törvényszék arra az álláspontra helyezkedett, hogy az R.2. 5. § 13. pontja egymás mellett említi a talajmechanikai szakvéleményt és a geotechnikai dokumentációt azzal, hogy a geotechnikai dokumentációt kell csúszás, omlás, barlangveszélyes, illetőleg alábányászott területen benyújtani. A talajmechanikai szakvélemény és a geotechnikai dokumentáció egymás mellett történő kezelése, valamint a geotechnikai dokumentáció magasabb rendűsége a fentiek alapján igazolható. Az idézett jogszabályhely alapján a veszélyes környezetben már a magasabb rendű, geotechnikai dokumentációt kell csatolni. A törvényszék álláspontja e körben egyező volt az alperes és az alperesi beavatkozó okfejtésével, a geotechnikai dokumentáció a konkrét esetben egyenértékűnek tekinthető, a részletes talajmechanikai szakvéleménnyel, mivel a tervezett beépítés ismeretében azzal összefüggésben vizsgálta a terület altalaj és talajviszonyait, javaslatot adott az alapozási módokra, mélységekre, a csatlakozó épületek alapjainak védelmére. A tartalmát tekintve tehát a részletes talajmechanikai szakvéleménnyel egyenértékű és magasabb szintűsége folytán az argumentum a maiori ad minus elv figyelembevételével is felhasználható volt.

A jogerős ítélet ellen az I.r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, a II.r. felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmét a Kúria hivatalból elutasította, a II.r. felperes észrevételeket tett a jogerős ítélet és a felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az építési ügyben törvényes eljárás lefolytatásának elrendelését kérte, azzal, hogy részletes talajmechanikai szakvélemény beszerzésére kerüljön sor. Arra hivatkozott, hogy az R.2. 5. § 13. pontja értelmében szükséges lett volna talajmechanikai szakvélemény beszerzése, ami nem történt meg, azt az engedélyes dokumentációnak tartalmaznia kellett volna. Az előzetes bizonyítási eljárásban kirendelt igazságügyi építész szakértő már kezdettől hiányolta a talajmechanikai szakvéleményt, amit az évek folyamán az alperesi beavatkozó pótolhatott volna és

aminek elkészítéséhez ragaszkodnak, mivel ennek hiánya veszélyeztetni nem csak a felperesi ingatlan épségét, hanem az alperesi beavatkozó teljes beruházását, vagyis sérti az Étv. 36. § c/ pontjában meghatározott környezeti hatást, az életet és az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot, mivel az altalaj adatainak és ezek elemzésének hiánya okából komoly süllyedések, szerkezeti elváltozások keletkezhetnek, amiért a jogszabály előírása ellenére talajmechanikai szakvélemény nélkül jóváhagyott építési engedéllyel megvalósított beruházással okozott és minden valószínűséggel bekövetkező kárért első és végső soron a bíróságot is terheli kártérítési felelősség.

Hivatkozott arra is az I.r. felperes, hogy az első fokon eljáró Józsefvárosi Önkormányzat súlyos károkat okozott a tulajdonát képező ingatlanon lévő épületek bontásával ingatlanukban, amelynek következtében ellene birtokvédelmi eljárás indult 2004. évben. Ezért a Józsefvárosi Önkormányzat ellen a Fővárosi Bíróság előtt kártérítési pert indítottak, amely per a Fővárosi Ítéltábla előtt folyamatban van. Az I.r. felperes érvelése szerint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 43. §-ában foglaltakra tekintettel súlyosan törvénysértően járt el az önkormányzat, ugyanis hivatalból ki kellett volna zárni az eljárásból és más hatóságot megbízni annak lefolytatásával. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 3. § /6/ bekezdését, az Étv. 36. § c/ pontját, az R.2. 5. § 13. pontját és a Ket. 43. § /9/ bekezdésében foglaltakat.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nagyrészt alapos.

A Kúria álláspontja szerint a törvényszék megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, abból azonban az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával részben téves jogkövetkeztetést vont le.

Kiemeli a Kúria, hogy a Pp. 270. § /2/ bekezdése és 272. § /2/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § /2/ bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.

Elsődlegesen a felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán azt állapította meg a Kúria, hogy a felperesek az elsőfokú hatóság kizárására vonatkozóan korábban indítványt nem terjesztettek elő, eljárását az eddigi - bírósági szakban meg is ismételt - eljárások

során nem kifogásolták. A Pp. 275. § /1/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás során bizonyítás felvételének nincs helye, ebből következően a Kúria az I.r. felperes ezen felülvizsgálati kérelembeli előadását nem vizsgálhatta, megalapozottságát illetően nem foglalhatott állást.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelme lényegében az alperesi beavatkozó által tervezett és engedélyezni kért építkezést a talajmechanikai szakvélemény hiánya miatt kifogásolta és támadta. Ezzel kapcsolatosan a Kúria rámutat következőkre.

Az R.2. 5. § értelmében új építmény esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia:

13. pont talajmechanikai szakvéleményt: négy beépített szintnél magasabb, vagy hét méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartószerkezetű építményeknél, geotechnikai dokumentációt, csúszás-, omlás- vagy barlangveszélyes, illetőleg alábányászott területen, valamint öt méternél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez;

A fenti jogszabályi rendelkezésből következően - figyelemmel az alperesi beavatkozó által építeni szándékozott, az építési tervek szerinti építmény nagyságára - a talajmechanikai szakvélemény becsatolása az építési engedélyezési tervdokumentációhoz kötelező volt, annak elkészíttetése nem volt mellőzhető.

A perben rendelkezésre állt iratokból megállapíthatóan az elsőfokú engedélyező határozat tartalmazta ugyan, hogy az építtető „a KVSZ 5. § /6/ bekezdés szerint kérelméhez talajmechanikai szakvéleményt, /9/ bekezdés szerint kertépítészeti tervdokumentációt csatolt”, a peres eljárás során azonban az alperes elismerte és többszörösen is megállapítást nyert az igazságügyi szakértő szakvéleményéből, továbbá annak kiegészítéséből is, hogy talajmechanikai szakvélemény az engedélyezési eljárás során nem állt rendelkezésre. Ennek okát a felperesi ingatlan pincéjébe való bejutás lehetőségnek hiányában jelölte meg az alperes.

A törvényszék elfogadta az alperes és az alperesi beavatkozó azon álláspontját, hogy a geotechnikai dokumentáció egyenértékűnek tekinthető a részletes talajmechanikai szakvéleménnyel és ezen okból annak hiányát nem kifogásolta.

A Kúria tévesnek ítélte a törvényszék ezen álláspontját.

Az R.2. fent idézett rendelkezése egyértelmű előírást tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az építési engedélyezési tervdokumentációnak a talajmechanikai szakvéleményt tartalmaznia kell. Ezen talajmechanikai szakvélemény hiánya a perben nem volt vitás. A törvényszéknek nem volt szakmai kompetenciája arra vonatkozóan, hogy a geotechnikai dokumentációt a talajmechanikai szakvéleménynek

megfeleltesse és annak rendelkezésre állása okán a talajmechanikai szakvélemény beszerzésének előírásától eltekintsen.

Hangsúlyozza a Kúria, hogy az R.2. 5. § 13. pontjának szövegezéséből egyértelműen levezethető, hogy a talajmechanikai szakvélemény nem azonos a geotechnikai dokumentációval és a szabályozás is eltér abból a szempontból, hogy mely esetben kell talajmechanikai szakvéleményt, illetve geotechnikai dokumentációt csatolni. Kétségtelen tény, hogy a perbeli esetben a rendelkezésre állt geotechnikai dokumentáció komoly átfedést mutatott a talajmechanikai szakvéleménnyel szemben támasztott követelményekkel. A törvényszéknek azonban nem volt arra jogszabályi felhatalmazása, hogy a kétféle dokumentáció közötti viszonyt - szakmai kompetencia hiányában - meghatározza, és egymással behelyettesítse azokat. Az alperes, az alperesi beavatkozó és a perben eljáró szakértő egyértelműen arról nyilatkoztak, hogy talajmechanikai szakvélemény nem állt rendelkezésre.

Hangsúlyozza a Kúria, hogy a talajmechanikai szakvélemény felépítése a szakma szabályai szerint kötött, akár csak tartalma. Tartalmi elemét képezik a létesítményi adatok, a helyszíni viszonyok, a talajfeltárás, a talajrétegződés, a talaj fizikai jellemzők, a talajvíz viszonyok, a talajmechanikai számítások, és az alapozási javaslatok, valamint mindezek összefoglalása, kötelező melléklete a helyszínrajz, a fúrás, a szelvények ábrázolása és a vizsgálati eredmények rögzítése.

Noha ezen elemek egy részét a geotechnikai dokumentáció tartalmazta, azonban az talajmechanikai szakvéleménynek nem volt tekinthető és nem is helyettesíthette azt. Jogszabálysértő módon járt el tehát a törvényszék, amikor a jogszabály kötelező előírása ellenére a talajmechanikai szakvélemény helyett a geotechnikai dokumentációt elfogadta és a „következtetést a többről a kevesebbre” elve alapján azt meglévőnek tekintette.

Erre való tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet az R.2. 5. § 13. pontjában foglalt jogszabályi előírást megsértette, ezért azt a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján, a felülvizsgált közigazgatási határozatokat pedig a Pp. 339. § /1/ bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte.

A megismételt eljárás során az elsőfokú építésügyi hatóság a kötelező jogszabályi rendelkezések betartásától nem térhet el, az építési engedélyezési dokumentációhoz a talajmechanikai szakvéleményt be kell szereznie. Az abban foglaltak értékelését követően kerülhet csak sor az alperesi beavatkozó építési engedély iránti kérelmének elbírálására.

Megjegyzni azt is a Kúria, hogy a törvényszék a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező és új eljárást elrendelő végzésében foglaltaknak sem tett eleget, a felülvizsgálati végzés ugyanis több helyen kitért a talajmechanikai szakvélemény beszerzésének szükségessége vizsgálatára és annak hiánya esetén a következmények levonására.

A peres eljárás során felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Kúria az alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

, 2013. december 4.

**Dr. Kárpáti Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó sk.
előadó bíró, Dr.Sperka Kálmán sk. bíró**

A kiadmány hiteléül

bíróági írnok